

ЖАЛОБА

на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии

Организатором торгов ООО «ТЕЗАУРУС» на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» (адрес в сети «Интернет»: it2.rts-tender.ru) была размещена процедура торгов по реализации арестованного имущества в формате аукциона № 23000003190000000209001 (далее – Аукцион). Адрес официального сайта (ГИС России) на котором размещена информация о проведении торгов: https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000003190000000209_1

На продажу было выставлено имущество: Квартира пл. 54,6 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Константина Федина, д. 9, кв. 47, к/н 77:03:0005010:4543, собств. Новиков Н.И., н/ц 5 000 000,00 руб., п.Л5/23/17/Изм-8.

Продавцом имущества является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (Юридический адрес: 107078, Россия, Москва, Орликов, 3Б; далее – Продавец).

03.07.2023 Нечаевым Валентином Юрьевичем (далее – Заявитель) была подана заявка на участие в Аукционе, номер заявки 230000031900000002090010023. Как следует из Протокола № 1/23000003190000000209 рассмотрения заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме от 06.07.2023 (Приложение 1) заявка Заявителя была допущена к дальнейшему участию в Аукционе.

Заявитель полагает, что результаты Аукциона должны быть аннулированы с последующим проведением Аукциона без присвоения торгам статуса повторных по следующим основаниям:

- 1) нарушение Организатором торгов порядка проведения Аукциона путем предоставления участникам технической возможности непоследовательного повышения цены кратно шагу аукциона;
- 2) использование участниками антиконкурентного соглашения схемы «тарана» в интересах залогодержателя с целью создания условий, при которых последний получает противоправную возможность оставления предмета залога за собой по цене на 25 процентов ниже его начальной продажной цены.

Выводы Заявителя основаны на следующих обстоятельствах.

1. Нарушение Организатором торгов порядка проведения Аукциона

Пунктом 10.7 Регламента работы электронной площадки «РТС-тендер» (Имущественные торги) (Приложение 2) установлено, что процедура аукциона проводится в день и время, указанные в Карточке торговой процедуры, путем последовательного повышения Участниками начальной цены на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается Организатором Аукциона в фиксированной сумме либо в проценте от начальной цены, и не изменяется в течение всего аукциона.

Из указанного следует наличие у Организаторов торгов технической возможности проведения торгов двумя способами:

1) путем последовательного повышения начальной цены на «шаг аукциона», то есть когда каждая последующая заявка участника торгов может превышать действующее ценовое предложение ровно на один «шаг аукциона»;

2) путем повышения начальной цены на величину, кратную «шагу аукциона», то есть когда каждая последующая заявка участника торгов может превышать действующее ценовое предложение на любую сумму, кратную «шагу аукциона».

Между тем, в силу ч. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно содержать сведения о порядке проведения торгов.

Из указанного следует, что порядок повышения начальной цены определяется организатором торгов в соответствующем извещении о проведении торгов.

Извещением о проведении торгов по реализации имущества должника в ходе исполнительного производства (Приложение 3; далее – Аукционная документация) установлены следующие условия и порядок проведения Аукциона:

Дата и время проведения торгов и приема заявок на участие в аукционе	Торги состоятся 06.07.2023 в 12:00. Дата начала приема заявок 14.06.2023 Дата окончания приема заявок 04.07.2023 до 11:00. Время московское.
Место проведения торгов, шаг аукциона:	Электронная торговая площадка ООО «РТС-тендер» в сети Интернет по адресу: www.rts-tender.ru в сети Интернет по адресу (далее – ЭТП). Торги проводятся в соответствии с Регламентом ЭТП. Величина повышения начальной цены имущества: «шаг» аукциона – 5 000,00 руб.

Подведение результатов торгов:	<p>Победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокую цену путем последовательного повышения начальной цены на один «шаг» аукциона. По итогам торгов в день проведения аукциона Организатором торгов и Победителем посредством ЭТП подписывается в электронном виде Протокол о результатах торгов, который имеет силу договора (п.6 ст.448 ГК РФ).</p> <p>Победитель торгов единым платежом оплачивает полную стоимость имущества (за вычетом задатка) в течение пяти дней со дня проведения торгов путем перечисления денежных средств на счет ТУ Росимущества в г. Москве.</p> <p>Банковские реквизиты для оплаты имущества: Получатель: УФК по г. Москве (ТУ Росимущества в г. Москве)</p> <p>Назначение платежа: Оплата имущества, указать краткое наименование участника, предмета реализации и номер извещения.</p> <p>Платежный документ, подтверждающий оплату стоимости имущества, направляется на адрес электронной почты Организатора торгов info@tezaurus.su.</p> <p>В течение пяти дней с момента поступления на счет ТУ Росимущества в г.Москве денежных средств, составляющих цену имущества, определенную по итогам торгов, но не ранее, чем через десять дней с даты подписания протокола о результатах торгов, Победитель аукциона и Организатор торгов подписывают договор купли-продажи (проект договора (форма) размещен на сайте www.torgi.gov.ru., сайте Организатора торгов, сайте ЭТП). Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.</p> <p>В случае неоплаты/неполной оплаты победителем стоимости имущества и/или уклонения от подписания договора купли-продажи в установленный законодательством РФ срок задаток не возвращается.</p>
---------------------------------------	---

Таким образом, Организатором торгов установлен порядок последовательного повышения начальной цены на один «шаг аукциона», а не кратно величине «шага аукциона».

Между тем, из Протокола № 2/23000003190000000209 подведения итогов аукциона по продаже арестованного имущества в электронной форме от 06.07.2023 (Приложение 4) следует, что участники Аукциона начиная с третьей заявки (подана Павловой Ольгой Аркадьевной 06.07.2023 в 12:00:39 в размере 5 020 000 руб.) и далее повышали начальную цену кратно величине «шага аукциона». Соответственно, Организатором торгов вопреки Аукционной документации была предоставлена техническая возможность участникам повышать начальную цену не на один «шаг аукциона» (как это установлено Аукционной документацией), а кратно величине «шага аукциона», что является прямым нарушением порядка проведения Аукциона.

Выявленное нарушение Организатора торгов в последующем привело к повышению участником Сиреневым Тихоном Константиновичем начальной цены в 1658330-кратном размере (38 заявка). Фактически цена на Аукционе выросла **более чем на 8 млрд. руб.** за одну заявку (подробнее об этом отражено в пункте 2 настоящей Жалобы).

Судебная практика и практика рассмотрения Федеральной антимонопольной службой споров с подобными нарушениями исходит из необходимости признания действий организатора торгов нарушающими законодательство Российской Федерации (см., например, Решение УФАС по Тюменской области от 31.07.2020 по делу № 072/10/18.1–145/2020, Решение Карельского УФАС России от 28.04.2022 по жалобе № 010/01/18.1-257/2022, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2019 по делу № А73-853/2019).

2. Антиконтурентное соглашение участников Аукциона в интересах залогодержателя реализуемого имущества

Предполагаемая рыночная стоимость реализуемого на Аукционе имущества составляет порядка 12,6 млн. руб. Такая оценка подтверждается результатами проведения Заявителем сравнительного анализа рыночных цен аналогичного по характеристикам имущества, основанного на данных о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже (Приложение 5).

Как было указано ранее, на 38 заявке участников Аукциона начальная цена была повышена до 8,3 млрд. руб., что очевидно не соответствует рыночной цене реализуемого имущества.

Заявитель полагает, что такое повышение начальной цены не было случайной технической ошибкой участника Аукциона, а являлось спланированной акцией, направленной на срыв первых торгов и признание их несостоявшимися с целью создания условий, при которых залогодержатель получает возможность оставления предмета залога за собой по цене на 25 процентов ниже его начальной продажной цены.

В соответствии с п. 1 ст. 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

Согласно п. 2 ст. 58 Закона об ипотеке в течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

В силу п. 3 ст. 58 Закона об ипотеке если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 4 ст. 58 Закона об ипотеке в случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Из указанного следует, что Законом об ипотеке установлено право залогодержателя приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах при соблюдении следующих условий:

- 1) признание первых публичных торгов несостоявшимися по причине невнесения победителем торгов покупной цены в установленный срок;
- 2) проведение повторных публичных торгов без снижения цены на 15 процентов;
- 3) признания повторных публичных торгов несостоявшимися по любой из причин, указанных в п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке (в т.ч. по причине невнесения победителем торгов покупной цены в установленный срок).

Таким образом, для появления у залогодержателя установленной законом возможности оставления за собой заложенного имущества по цене на 25 процентов ниже его начальной продажной цены, установленной на первых публичных торгах, необходимо признание первых и повторных публичных торгов несостоявшимися.

Учитывая обстоятельство повышения в ходе Аукциона цены имущества до очевидно нерыночного размера (более 8,3 млрд. руб.) Заявитель предполагает следующую последовательность действий участников антиконкурентного соглашения:

1 этап. Участие в первых публичных торгах, подача заявки с очевидно завышенным ценовым предложением с целью получения статуса победителя торгов.

2 этап. Отказ победителя торгов от заключения договора купли-продажи в целях признания первых публичных торгов несостоявшимися в порядке пп. 3 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке.

3 этап. Достижение между залогодателем и залогодержателем соглашения о приобретении заложенного имущества по его начальной продажной цене на публичных торгах. В этом случае последний получает возможность приобретения реализуемого имущества по цене, более чем в два раза заниженной относительно рыночной цены. В обратном случае, при недостижении соответствующего соглашения между залогодателем и залогодержателем в порядке п. 3 ст. 58 Закона об ипотеке проводятся повторные публичные торги.

4 этап. Участие в повторных публичных торгах, подача заявки с очевидно завышенным ценовым предложением с целью получения статуса победителя торгов.

5 этап. Отказ победителя торгов от заключения договора купли-продажи в целях признания повторных публичных торгов несостоявшимися в порядке пп. 3 п. 1 ст. 58 Закона об ипотеке.

6 этап. Приобретение (оставление за собой) залогодержателем заложенного имущества по цене на 25 процентов ниже его начальной продажной цены, установленных на первых публичных торгах.

Не смотря на понесенные в ходе реализации указанной схемы расходы в виде утраченной платы, установленной электронной торговой площадкой за участие в первых и повторных публичных торгах, в размере 1 000 000 руб. (по 500 000 руб. за каждые торги), залогодержатель получает очевидную материальную выгоду. Такую выгоду можно рассчитать путем вычитания из рыночной стоимости имущества (12 600 000 руб.) понесенных в ходе реализации недобросовестной схемы траты (1 000 000 руб. в качестве платы электронной торговой площадке и 3 750 000 руб. в качестве платы за приобретение имущества). Итоговая выгода залогодержателя может составлять более 7 850 000 руб.

Предпринимаемые Федеральной антимонопольной службой меры при рассмотрении настоящей жалобы по мнению Заявителя должны быть направлены на защиту конкуренции и на восстановление нарушенных в результате реализации указанной схемы прав добросовестных участников Аукциона.

Согласно пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в

ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, **об аннулировании торгов.**

В силу ч. 1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции В целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо **об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения**, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу Нечаева Валентина Юрьевича обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание, направленное на устранение выявленных нарушений законодательства Российской Федерации.
3. Принять следующие меры по устранению последствий выявленного нарушения:
 - a. запретить организатору торгов признавать торги по лоту № 1, извещение № 23000003190000000209001 на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» (адрес в сети «Интернет»: it2.rts-tender.ru), несостоявшимися;
 - b. запретить организатору торгов заключать договор купли-продажи с победителем торгов по лоту № 1, извещение № 23000003190000000209001 на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» (адрес в сети «Интернет»: it2.rts-tender.ru).
4. Аннулировать торги по лоту № 1, извещение № 23000003190000000209001 на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер» (адрес в сети «Интернет»: it2.rts-tender.ru).
5. Обязать Организатора торгов заново провести первые публичные торги (без присвоения торгам статуса повторных) по реализации арестованного имущества: Квартира пл. 54,6 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Константина Федина, д. 9, кв. 47, к/н 77:03:0005010:4543, собств. Новиков Н.И., н/ц 5 000 000,00 руб., п.Л5/23/17/Изм-